



## Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2019**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2019  
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 30.06.2019

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**Geschäftsstelle**

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund

Zimmer 308 - 330  
Fax 0231/ 50 - 2 66 58  
E-Mail [gutachterausschuss@stadtdo.de](mailto:gutachterausschuss@stadtdo.de)

**Internet** <http://www.boris.nrw.de>  
<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

**Öffnungszeiten** Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr  
Do: 9:00 - 17:00 Uhr  
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

**Druck** Stadt Dortmund

**Bildnachweis**

Titelbild © Quelle: <https://pixabay.com/de>  
Rückseite © Christian Hecker

**Lizenz**

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund 2019,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

| <b>Zeichen</b> | <b>Bedeutung</b>   |
|----------------|--|
| -              | nichts vorhanden   |
| ( )            | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher |

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

| <b>Abkürzung</b> | <b>Bedeutung</b>   |
|------------------|--|
| k.A.             | keine Angabe   |
| Mittel           | Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden |
| Median           | mittlerer Wert   |
| unterer Ber.     | unterer Bereich (unteres Quartil)                                |
| oberer Ber.      | oberer Bereich (oberes Quartil)                                  |
| Wfl              | Wohnfläche   |

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

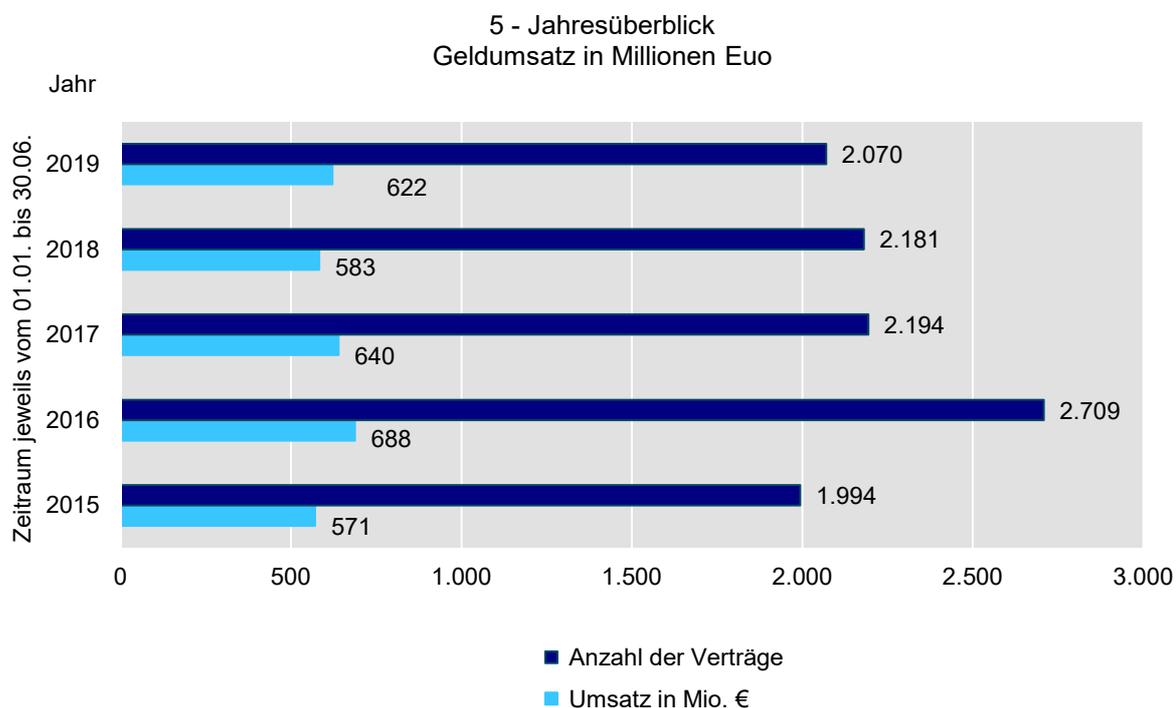
Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) maßgeblich.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2019 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2019 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2019 und dem 30.06.2019 notariell beurkundet worden sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Der Geldumsatz lag bei rd. 622 Millionen EUR und damit um rd. 7 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 5 % zurückgegangen.



## 3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

Der Geld- und Flächenumsatz ergibt sich im Berichtszeitraum differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

| Art<br>im Zeitraum 01.01. bis 30.06.<br>des Jahres | Kauffälle    |              | Flächenumsatz |      | Geldumsatz   |              |
|--|--------------|--------------|---------------|------|--------------|--------------|
|  | Anzahl       |              | [ha]          |      | [Mio. €]     |              |
|  | 2018         | 2019         | 2018          | 2019 | 2018         | 2019         |
| unbebaute Baugrundstücke                           | 149          | 109          | 17,4          | 14   | 37,6         | 31,3         |
| bebaute Grundstücke                                | 806          | 808          | 116,3         | 83,8 | 395,6        | 427,1        |
| Wohnungs- / Teileigentum                           | 1.052        | 983          | -             | -    | 128,4        | 143,1        |
| Erbbaurechte und Erbbau-<br>grundstücke            | 62           | 54           | -             | -    | 12,6         | 12,8         |
| <b>Summe</b>                                       | <b>2.069</b> | <b>1.954</b> |               |      | <b>574,2</b> | <b>614,3</b> |

### 3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2019 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben. Die Differenzierung beschränkt sich hier ausschließlich auf die aufgeführten wesentlichen Teilmärkte.

| Art                                   | im Zeitraum 01.01. bis 30.06.<br>des Jahres | Kauffälle    |              | Geldumsatz   |              |
|---------------------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       |   | Anzahl       |              | [Mio. €]     |              |
|                                       |   | 2018         | 2019         | 2018         | 2019         |
| unbebaute<br>Baugrundstücke           | individueller Wohnungsbau                   | 113          | 72           | 14,7         | 14,2         |
|                                       | Geschosswohnungsbau                         | 22           | 22           | 17,6         | 11,7         |
|                                       | Wohn- und Geschäftsnutzung                  | 3            | 1            | 1,7          | k.A.         |
|                                       | Einzelhandelsbebauung                       | -            | -            | -            | -            |
|                                       | Gewerbe und Industrie                       | 11           | 11           | 3,6          | 4,8          |
| bebaute<br>Baugrundstücke             | Ein- und Zweifamilienhäuser                 | 564          | 527          | 144          | 156,2        |
|                                       | Mehrfamilienhäuser *)                       | 200          | 216          | 165,1        | 140,3        |
|                                       | gewerblich genutzte Gebäude                 | 30           | 52           | 83,6         | 122,3        |
|                                       | sonstige Gebäude **)                        | 12           | 13           | 2,9          | 8,2          |
|                                       | Wohnungseigentum                            | 932          | 908          | 122,2        | 140,3        |
|                                       | Teileigentum                                | 120          | 75           | 6,2          | 2,8          |
| baulich nicht nutzbare<br>Grundstücke | landwirtschaftliche Flächen                 | 7            | 4            | 1,02         | 0,13         |
|                                       | forstwirtschaftliche Flächen                | 1            | -            | k.A.         | -            |
|                                       | private Grünflächen                         | 11           | 9            | 0,11         | 0,11         |
|                                       | Bauerwartungsland                           | 2            | -            | 0,36         | -            |
|                                       | Rohbauland                                  | 2            | -            | 2,16         | -            |
|                                       | Sonstige                                    | 53           | 53           | 1,19         | 1,82         |
| <b>Summen</b>                         |   | <b>2.083</b> | <b>1.963</b> | <b>566,4</b> | <b>602,9</b> |

\*) auch gemischt genutzte Objekte

\*\*\*) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

## 3.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt. Die Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist, wurden jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

| Jahr<br>01.01. | individueller Wohnungsbau<br>(Ein- und Zweifamilienhäuser) | Mehrfamilienhäuser |
|----------------|--|--------------------|
| 2008           | 88,8   | 83,8               |
| 2009           | 88,5   | 86,3               |
| 2010           | 88,9   | 82,9               |
| 2011           | 91,5   | 83,9               |
| 2012           | 90,9   | 87,5               |
| 2013           | 94,5   | 81,7               |
| 2014           | 93,7   | 90,4               |
| 2015           | 100,0  | 100,0              |
| 2016           | 101,2  | 100,0              |
| 2017           | 103,0  | 122,0              |
| 2018           | 110,0  | 122,7              |
| 30.06.2019     | 124,8  | 130,5              |

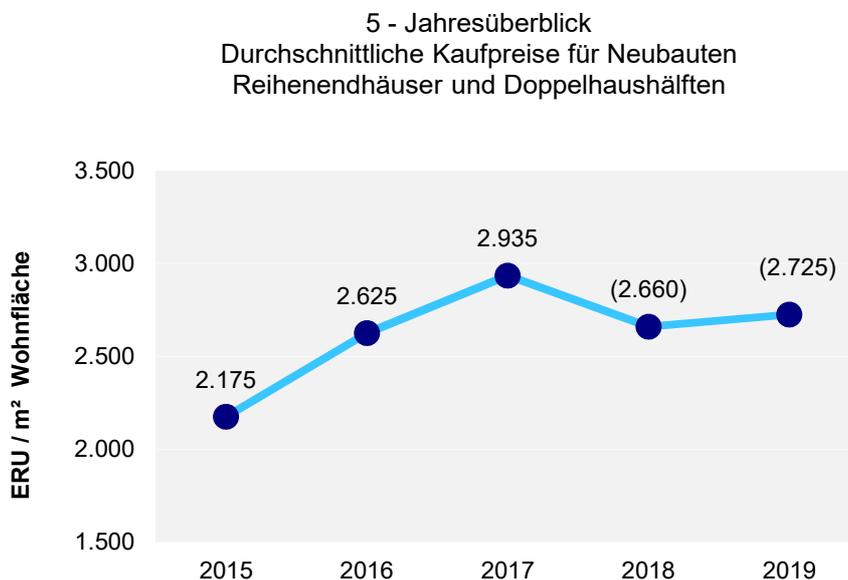
### 3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

Aus den ermittelten Durchschnittspreisen lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend. Der Gutachterausschuss hat für den individuellen Wohnungsbau und für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenend- oder Doppelhaushälfte bzw. für neu errichtete Wohnungseigentume im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.

#### 3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

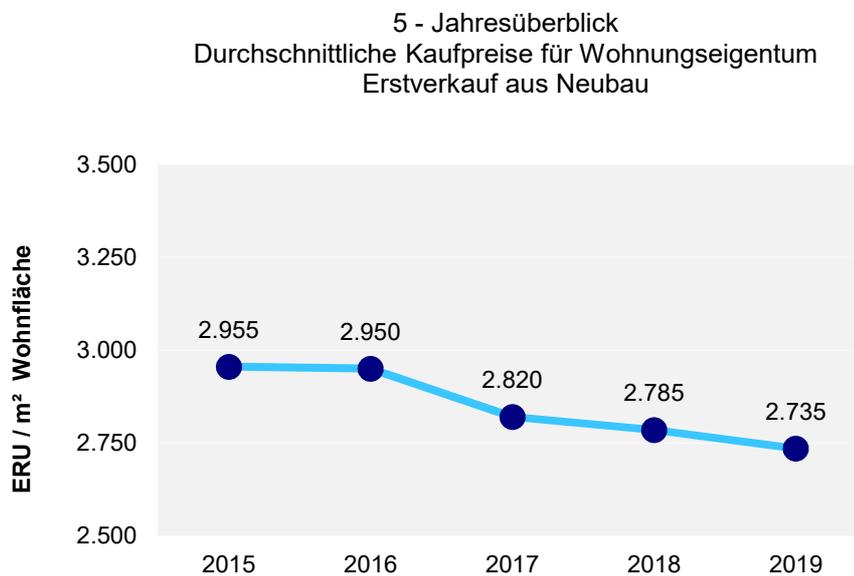
In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten in EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche der Grundstücksarten Reihenend- und Doppelhaushälften sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude nicht mit einbezogen.



Im Jahr 2019 vom 01.01. bis 30.06.

### 3.3.2 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen.



Im Jahr 2019 vom 01.01. bis 30.06.

## 3.4 Durchschnittliche Kaufpreise - Bestandsimmobilien

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis / m<sup>2</sup> Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Sie sind nicht zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

### 3.4.1 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum ohne Umwandlung in EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2019 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

#### Wiederverkäufe Baujahre bis 2017 ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2019

| Wohnungsgröße                                  | Baujahr             | vor 1945  | 1946 - 1975                | 1976 - 1995                | 1996 - 2017            |
|--|---------------------|---|----------------------------|----------------------------|------------------------|
|  | Kauffälle<br>Anzahl | Median [ €/m <sup>2</sup> Wohnfläche ] *)<br>(unterer - oberer Bereich) |                            |                            |                        |
| 40 m <sup>2</sup><br>bis<br>110 m <sup>2</sup> | 143                 | (1.050)<br>(920 - 1.490)  | 1.300<br>1.175 - 2.425     | 1.525<br>1.250 - 2.610     | 2.325<br>1.935 - 3.400 |
| über<br>110 m <sup>2</sup>                     | 16                  | (1.630)<br>(1.435 - 2.540)  | (1.895)<br>(1.430 - 2.295) | (1.805)<br>(1.610 - 3.030) | -                      |

\*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

### 3.4.2 Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2019), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2019:

| Grundstücksart<br>und -größe   | Altersklasse | ⊗ Grund-          | ⊗ Wohn-           | ⊗ Preis                 | ⊗ Gesamt- |
|--|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|
|  |              | stü-              | flä-              | pro m <sup>2</sup> Wfl. | kaufpreis |
|  |              | [m <sup>2</sup> ] | [m <sup>2</sup> ] | [€]                     | [€]       |
| <b>freistehende Ein- und<br/>Zweifamilienhäuser</b><br>Grundstücksfläche<br>350-800 m <sup>2</sup> | Neubau       | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | 2010 - 2017  | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | 1995 - 2009  | 599               | 177               | 3.075                   | 551.000   |
|  | 1975 - 1994  | 574               | 162               | 2.165                   | 344.000   |
|  | 1950 - 1974  | 607               | 159               | 2.700                   | 425.000   |
|  | 1920 - 1949  | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | bis 1919     | 559               | 148               | 2.260                   | 342.000   |
| <b>Reihenendhäuser und<br/>Doppelhaushälften</b><br>Grundstücksfläche<br>250-500 m <sup>2</sup>    | Neubau       | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | 2010 - 2017  | 268               | 136               | 2.820                   | 386.000   |
|  | 1995 - 2009  | 343               | 132               | 2.685                   | 366.000   |
|  | 1975 - 1994  | 334               | 146               | 2.360                   | 342.000   |
|  | 1950 - 1974  | 404               | 112               | 2.405                   | 277.000   |
|  | bis 1949     | 379               | 110               | 2.105                   | 234.000   |
| <b>Reihenmittelhäuser</b><br>Grundstücksfläche<br>150-300 m <sup>2</sup>                           | Neubau       | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | 2010 - 2017  | -                 | -                 | -                       | -         |
|  | 1995 - 2009  | 234               | 124               | 2.340                   | 297.000   |
|  | 1975 - 1994  | 236               | 122               | 2.075                   | 261.000   |
|  | 1950 - 1974  | 223               | 99                | 1.680                   | 174.000   |
|  | bis 1949     | -                 | -                 | -                       | -         |

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

